



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53,  
e-mail: to33@fas.gov.ru

### РЕШЕНИЕ по делу №033/10/18.1-1049/2020

10 ноября 2020 года

г. Владимир

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Владимирского УФАС России), в составе:

«\_\_\_» – председателя Комиссии – начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

«\_\_\_» - члена Комиссии – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

«\_\_\_» – члена Комиссии - главного специалиста – эксперта отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

в присутствии представителя межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях «\_\_\_» по доверенности №58 от 27.01.2020,

в отсутствие заявителя – ООО Спортхолл «Команда», надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

посредством видеоконференцсвязи,

рассмотрев дело № 033/10/18.1-1049/2020, возбужденное по жалобе ООО Спортхолл «Команда» на действия продавца – межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях по продаже имущества без объявления цены – помещение гаража, расположенного по адресу: Владимирская обл., Меленковский район, г. Меленки, проезд Строителей, д.1 (площадка АО «ЕЭТП», номер процедуры 178fz24092000054, лот №1),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее - Владимирское УФАС России) поступила жалоба ООО Спортхолл «Команда» (вх. №7545-кол от 02.11.2020) на действия продавца – межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях (далее – МТУ

Росимущество) по продаже имущества без объявления цены – помещение гаража, расположенного по адресу: Владимирская обл., Меленковский район, г. Меленки, проезд Строителей, д.1 (площадка АО «ЕЭТП», номер процедуры 178fz24092000054, лот №1).

Заявитель указывает, что в соответствии с протоколом № 178fz24092000054 от 30.10.2020 ООО Спортхолл «Команда» общество было допущено к процедуре, однако процедура не состоялась «так как по результатам рассмотрения заинтересованных заявок ни одно предложение о цене имущества не было принято к рассмотрению».

В тоже время, продавец не прикладывает критерии принятия к рассмотрению предложения о цене. В информационном письме, протоколе к процедуре № 178fz24092000054 не указаны критерии принятия к рассмотрению предложения о цене.

Заявитель отмечает, что в соответствии с выпиской РФИ по объекту приватизации, которую сам продавец опубликовал в документации к процедуре, остаточная стоимость объекта оценивается в 0,00 рублей. Исходя из этого, при формировании предложения о цене, общество пользовалось более поздней выпиской, следовательно, единственной достоверной информацией о стоимости объекта – выпиской из РФИ от 25.12.2019. Таким образом, любое предложение свыше 0,00 руб. должно быть принято, так как данная цена, составляет цену большую цене фактической стоимости объекта.

Заявитель обращает внимание на то, что кадастровая стоимость объекта в 2171407,39 рублей, установленная и не менявшееся с 2014 по 2018гг. не является объективной и не отображает реальную стоимость объекта.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит антимонопольный орган обязать продавца - межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях, повторно провести процедуру рассмотрения заявок и предложений о цене к ним по вышеуказанному имуществу.

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Владимирского УФАС России в сети «Интернет» (<https://vladimir.fas.gov.ru/>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 10.11.2020 в 11 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы продавец имущества уведомлен путем направления уведомления (исх. №02/6299-есб от 03.11.2020) посредством электронной почты - [tu33@rosim.ru](mailto:tu33@rosim.ru), заявитель жалобы - посредством электронной почты - [22taza@mail.ru](mailto:22taza@mail.ru), [sportkholl@yandex.ru](mailto:sportkholl@yandex.ru) (скриншот направления в деле).

10.11.2020 ООО Спортхолл «Команда» участие в онлайн-заседании представителя в рассмотрении жалобы не обеспечило, жалоба рассмотрена без участия заявителя.

МТУ Росимущество представило возражения на доводы жалобы (вх. №7718 от 10.11.2020) с приложением запрашиваемых уведомлением сведений. Позиция, отраженная в возражениях, представителем МТУ Росимущества, поддержана в полном объеме, просит признать жалобу ООО Спортхолл «Команда» необоснованной.

Комиссия Владимирского УФАС России, заслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, рассмотрев материалы настоящего дела, пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а

также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок организации и проведения продажи государственного и муниципального имущества регулируется Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Руководствуясь ст. 18.1 п. 25 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи государственного или муниципального имущества, проводимой в электронной форме (далее в настоящей статье, а также в пункте 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона - организатор продажи), при проведении продажи государственного или муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон о приватизации) в порядке, установленном настоящей статьёй.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.12.2019 года №3260-р (в ред. от 31.10.2020) «Об утверждении прогнозного плана приватизации федерального имущества и основных направлений приватизации федерального имущества на 2020-2022 годы», в перечень иного имущества, планируемого к приватизации включено нежилое помещение, кадастровый номер 33:16:001505:361, расположенное по адресу: Владимирская обл., г. Меленки, пр. Строителей, д.1 ,пл. 206,5 кв.м.

В соответствии с пунктом 5.4 положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 года №432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» организует в установленном порядке продажу, в том числе выступает продавцом, приватизируемого федерального имущества, а также иного имущества, принадлежащего Российской Федерации, включая обеспечение сохранности указанного имущества и подготовку его к продаже.

Согласно пункту 4 Положения Федеральное агентство по управлению государственным имуществом осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы и подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Пунктом 349 перечня подлежащего приватизации имущества, решения об условиях приватизации которого принимают межрегиональные территориальные управления и территориальные управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 24.03.2020 года №75 «Об организации деятельности территориальных органов Федерального агентства по управлению государственным имуществом по приватизации иного имущества, включенного в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества на 2020-2022 годы» предусмотрена приватизация нежилого помещения, кадастровый номер 33:16:001405:361, расположенного по адресу: Владимирская обл., г. Меленки, пр. Строителей, д.1, пл. 206,5 кв. м., принятие решения об условиях приватизации которого делегировано Межрегиональному

территориальному управлению.

На основании распоряжения Межрегионального территориального управления от 25.05.2020 года № 33-755-р был организован аукцион в электронной форме по продаже нежилого здания – помещения гаража, кадастровый номер 33:16:001405:361, расположенного по адресу: Владимирская обл., г. Меленки, пр. Строителей, д.1, пл.206,5 кв. м.

Согласно части 5 статьи 24 Закона о приватизации подведение итогов продажи государственного или муниципального имущества и порядок заключения с покупателем договора купли-продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены определяются в порядке, установленном соответственно Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 утверждено Положение об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме (далее - Положение).

В соответствии с подпунктом а пункта 44 Положения аукцион признается несостоявшимся в случаях, если не было подано не одной заявки на участие либо ни один из претендентов не признан участником.

В соответствии с протоколом подведения итогов процедуру №178fk26121900032 аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок.

Пунктом 1 статьи 23 Закона о приватизации предусмотрено, что продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся.

На основании распоряжения МТУ Росимущества от 21.07.2020 года №33-1-35-р была организована продажа посредством публичного предложения в электронной форме нежилого здания – помещения гаража, кадастровый номер 33:16:001405:361, расположенного по адресу: Владимирская обл., г. Меленки, пр. Строителей, д.1, пл.206,5 кв. м.

В соответствии с подпунктом а пункта 102 Положения продажа имущества посредством публичного предложения признается несостоявшейся в случае, если не было подано ни одной заявки на участие в продаже имущества посредством публичного предложения либо ни один из претендентов не признан участником такой продажи.

В соответствии с протоколом подведения итогов процедуры от 19.08.2020 года №178fz22072000023 продажа была признана несостоявшейся в связи с отсутствием заявок.

В соответствии с пунктом 1 статьи 24 Закона о приватизации продажа государственного и муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась.

На основании распоряжения МТУ Росимущество от 22.09.2020 года №33-1449-р была организована продажа без объявления цены в электронной форме нежилого здания – помещения гаража, кадастровый номер 33:16:001405:361, расположенного по адресу: Владимирская обл., г. Меленки, пр. Строителей, д.1, пл.206,5 кв. м.

Информационное извещение о проведении продажи без объявления цены размещено на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> (извещение №240920/0056761/01), на официальном сайте МТУ Росимущества <https://tu33.rosim.ru/>.

Дата и время начала приема заявок на участие в продаже – 26.09.2020 года в 12.00. Дата и время окончания приема заявок - 28.10.2020 года в 18.00. Дата, время проведения продажи – 30.10.2020 года. Место подачи заявок – сайт электронной торговой площадки

АО «Единая электронная торговая площадка» - <https://www.roseltorg.ru>.

Пунктом 108 Положения предусмотрено, что для участия в продаже имущества без объявления цены претенденты заполняют размещенную в открытой части электронной площадки форму заявки с приложением электронных документов в соответствии с перечнем, приведенным в информационном сообщении о проведении продажи имущества без объявления цены, а также направляют свои предложения о цене имущества.

Указанные в п. 108 Положения документы регистрируются оператором электронной площадки в журнале приема заявок с указанием даты и времени поступления на электронную площадку (п. 109 Положения).

В п. 110 Положения предусмотрено, что зарегистрированная заявка является поступившим продавцу предложением (офертой) претендента, выражающим его намерение считать себя лицом, заключившим с продавцом договор купли-продажи имущества по предлагаемой претендентом цене имущества.

В период приема заявок было подано шесть заявок – «\_\_\_\_», ООО «Конкурент», «\_\_\_\_», «\_\_\_\_», «\_\_\_\_», ООО Спортхолл «Команда».

По результатам рассмотрения заявок и прилагаемых к ним документов продавец принимает по каждой зарегистрированной заявке отдельное решение о рассмотрении предложения о цене имущества. Указанное решение оформляется протоколом об итогах продажи без объявления цены в порядке, установленном Положением (п. 115 Положения).

Пунктом 116 Положения предусмотрено, что покупателем имущества признается:

а) в случае регистрации одной заявки и предложения о цене имущества - участник, представивший это предложение;

б) в случае регистрации нескольких заявок и предложений о цене имущества - участник, предложивший наибольшую цену за продаваемое имущество;

в) в случае если несколько участников предложили одинаковую наибольшую цену за продаваемое имущество - участник, заявка которого была подана на электронную площадку ранее других.

На основании п. 117 Положения Протокол об итогах продажи имущества без объявления цены подписывается продавцом в день подведения итогов продажи имущества без объявления цены и должен содержать:

а) сведения об имуществе;

б) количество поступивших и зарегистрированных заявок;

в) сведения об отказе в принятии заявок с указанием причин отказа;

г) сведения о рассмотренных предложениях о цене имущества с указанием подавших их претендентов;

д) сведения о покупателе имущества;

е) сведения о цене приобретения имущества, предложенной покупателем;

ж) иные необходимые сведения.

В соответствии с п. 118 Положения если в срок для приема заявок, указанный в информационном сообщении о продаже имущества без объявления цены, ни одна заявка не была зарегистрирована либо по результатам рассмотрения зарегистрированных заявок ни одно предложение о цене имущества не было принято к рассмотрению, продажа имущества без объявления цены признается несостоявшейся.

*Таким образом, исходя из пунктов Положения для признания продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены в электронной форме состоявшейся, комиссией не только должна быть принята к рассмотрению заявка претендента, но и предложение о цене приобретения имуществ, указанное в заявке. Отказ продавцом в рассмотрении предложений о цене приобретения имущества прямо*

*предусмотрен Положением.*

*При этом основания, по которым продавец вправе отказать (причины отказа) в рассмотрении предложений о цене приобретения имущества ни Законом о приватизации, ни Положением не предусмотрены.*

Данная позиция содержится, в частности, в определении Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 26.06.2014 по делу №А57-7322/2013, решении Судебной коллегии по административным делам Верховного суда РФ от 31.01.2020 №АКПИ19-919.

По результатам рассмотрения заявок 30.10.2020 года был подписан протокол подведения итогов процедуры 178fz24092000054. ООО «Конкурент» не был допущен к участию в продаже в связи с отсутствием документов, предусмотренных пунктом 7.1.3 информационного сообщения о продаже. Причина отказа указана в табличной части протокола по рассмотрению заявки ООО «Конкурент» - №391582.

Комиссией МТУ Росимущества было принято решение о допуске заявок с номерами 188208, 135025, 890105, 778826 (ООО Спортхолл «Команда»), 670542. В табличной части рассмотрения каждой заявки указано соответствующее решение членов комиссии.

Вместе с тем, согласно пункту 6 протокола подведения итогов от 30.10.2020 года, процедура без объявления цены 178fz24092000054 была признана несостоявшейся, так как по результатам рассмотрения заявок ни одно предложение о цене имущества не было принято к рассмотрению.

Представитель МТУ Росимущество дополнительно пояснил, что таблица о допуске участников с указанием статуса допуска – «не соответствует», основание для решения – «не указано» дополнительно сформирована в итоговом протоколе 178fz24092000054 в связи с функционалом электронной площадки и принятием решения комиссии о признании процедуры несостоявшейся.

В тоже время, в материалах настоящего дела отсутствует информация об обращении ООО Спортхолл «Команда» в адрес организатора продажи за разъяснениями по данным обстоятельствам.

Исходя из вышеуказанного Комиссия Владимирского УФАС России приходит к выводу о том, что довод заявителя о разночтении итогового протокола 178fz24092000054 и необходимости включения критериев принятия соответствующего решения, является несостоятельным.

Довод заявителя об отсутствии необходимой информации в перечне документов к процедуре для формирования предложения ООО Спортхолл «Команда», Комиссия Владимирского УФАС России считает необоснованным ввиду следующего.

Согласно заключению о стоимости объекта оценки от 29.11.2019 года отчета об оценке №К17-15/68-1-105а итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: нежилого здания – помещения гаража, кадастровый номер 33:16:001405:361, расположенного по адресу: Владимирская обл., г. Меленки, пр. Строителей, д.1, пл.206,5 кв. м на дату оценки 01.11.2019 года, в том числе НДС, составила 491 000 рублей.

МТУ Росимущество представлен в материалы дела скриншот с сайта <https://www.roseltorg.ru> процедуры 178fz24092000054, из которого следует, что вышеуказанный отчет был размещен в перечне документов.

Одновременно, в пункте 3.7. информационного сообщения, была указана информация о предыдущих продажах имущества, объявленных в течение года, предшествующего его продаже. На сайте электронной площадки, официальном сайте <https://torgi.gov.ru> любой пользователь может ознакомиться с процедурами и извещениями, по которым подведены итоги, в целях ознакомления с предложением продавца и установлением стоимости объекта.

Пунктом 49 приказа Минфина России от 29.07.1998 года №34 «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» основные средства отражаются в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости, т.е. по фактическим затратам их приобретения, сооружения и изготовления за вычетом суммы начисленной амортизации.

Амортизация – это способ постепенного учета затрат на приобретение амортизируемого имущества.

Остаточная стоимость основных имущественных активов может равняться нулю, только если накопленная амортизация достигнет их первоначальной стоимости.

Информация об остаточной стоимости активов используется при расчете величины налогооблагаемой базы по имущественному налогу. Остаточная стоимость зависит только от величины первоначальной стоимости и от времени, которое объект находится на балансе.

Рыночная стоимость — это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

В соответствии со статьей 12 Закона о приватизации начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в соответствии с законодательством регулирующим оценочную деятельность.

Комиссия Владимирского УФАС России в рассматриваемом случае приходит к выводу о том, что понятия «рыночная стоимость» и «остаточная стоимость», не идентичны по своему смыслу и правовому содержанию, в связи с чем они не могут подменять друг друга.

Дополнительно Комиссия Владимирского УФАС России отмечает следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Пунктом 1 статьи 421 ГК РФ предусмотрено, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Действующее законодательство, регулирующее отношения, возникающие при приватизации государственного или муниципального имущества путем продажи без объявления цены, не предусматривает обязательность заключения договора купли-продажи в случае непринятия собственником имущества условия о цене приобретения, а также не содержит право претендента понуждать продавца к заключению договора на условиях предложенной им цены.

Учитывая, что комиссией по продаже государственного имущества не было принято к рассмотрению предложение ООО Спортхолл «Команда», действия комиссии по продаже имущества не противоречат требованиям Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», а также Положению об организации продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от

27.08.2012 № 860.

Руководствуясь пунктом 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Владимирского УФАС России, по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО Спортхолл «Команда» (вх. №7545-кол от 02.11.2020) на действия продавца – межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях по продаже имущества без объявления цены – помещение гаража, расположенного по адресу: Владимирская обл., Меленковский район, г. Меленки, проезд Строителей, д.1 (площадка АО «ЕЭТП», номер процедуры 178fz24092000054, лот №1), необоснованной.
2. Обязательное для исполнения предписание не выдавать

Председатель Комиссии \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_»

Члены Комиссии:

\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_»

\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_»

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.